PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Trois-Rivières

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2013

Ralentissement du marché immobilier en 2013 et en 2014[1]

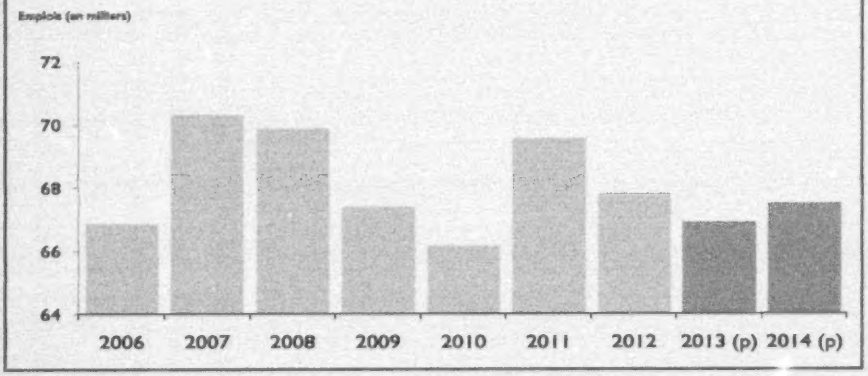
Dans l'ensemble, le contexte économique et démographique ne soutiendra pas le marché immobilier résidentiel dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières en 2013 et en 2014.

Les perspectives de croissance du marché de l'emploi, qui sont faibles, combinées au léger recul du solde migratoire, tempéreront la demande d'habitations. En revanche, les bas taux d'intérêt viendront, dans l'ensemble, limiter le ralentissement du marché immobilier de la RMR en 2013 et en 2014.

Figure 1

Marché de l'emploi : peu de signes d'amélioration

RMR de Trois-Rivières - Niveau d'emploi total



Source : Statistique Canada
Prévisions : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 26 avril 2013.

Table des matières

1 Ralentissement du marché immobilier en 2013 et en 2014
2 La situation du marché de l'emploi demeurera difficile
2 Démographie : les facteurs démographiques ne soutiendront pas autant le marché immobilier que par le passé
3 Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues
3 Marché de la revente : des conditions de marché moins tendues que par les années passées
4 Marché du neuf : une baisse de régime se fera sentir en 2013 et en 2014
4 Marché locatif : les conditions du marché demeureront relativement stables
6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

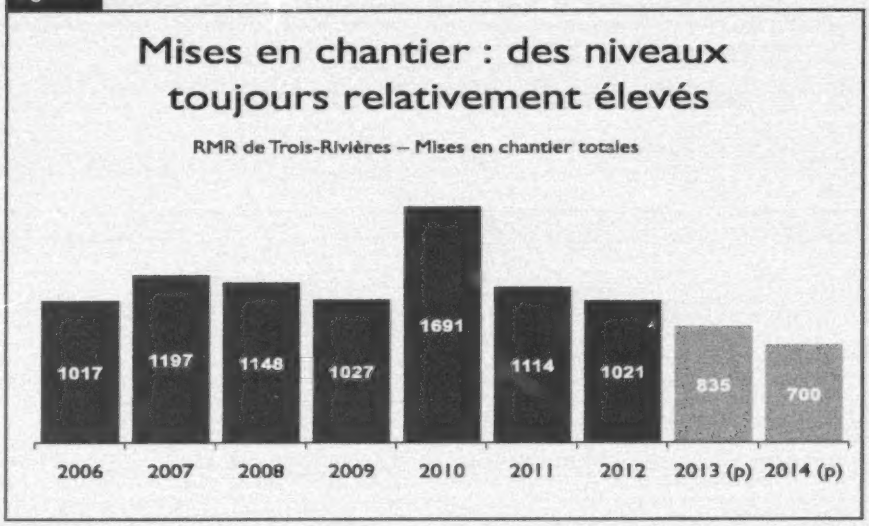
La situation du marché de l'emploi demeurera difficile

La situation du marché de l'emploi demeurera difficile dans la RMR de Trois-Rivières en 2013 et en 2014 et elle affectera négativement le marché immobilier résidentiel. Les perspectives de croissance sont limitées: le nombre d'emplois a d'ailleurs enregistré un recul en 2012.

À l'image des dernières années, le secteur manufacturier (pâtes et papiers, bois et meuble) souffrira toujours de la conjoncture économique de son principal partenaire commercial (les États-Unis) et de la vigueur de la devise canadienne par rapport à la devise américaine. Les États-Unis connaissent une timide reprise, ce qui a une incidence directe sur le niveau des exportations. Quant à la devise canadienne, sa force mine toujours la compétitivité des entreprises. De plus, la région devra composer avec d'importantes mises à pieds dans le secteur de l'énergie nucléaire, qui s'échelonneront sur plusieurs années. La région trifluvienne profitera toutefois du fonds de diversification (200 M$) créé en réponse à ces mises à pieds, qui pourrait soutenir en partie l'économie régionale.

En revanche, la construction demeurera relativement dynamique, ce qui soutiendra l'emploi dans le secteur. En effet, l'activité sur les chantiers de construction résidentielle soutiendra le secteur, puisque les niveaux de mises en chantier attendus en 2013 et en 2014 resteront élevés en regard des années passées. Le marché du travail pourra également compter sur l'activité qui animera le secteur de la finance, des assurances et de l'immobilier.

Figure 2



Source : SCHL
p : prévisions de la SCHL

Peu de signes d'amélioration de la situation du marché de l'emploi pointent à l'horizon. En conséquence, la tendance à la baisse, amorcée en 2012, se poursuivra en 2013 (-1,3 %). Puis, une timide croissance sera enregistrée en 2014 (0,9 %). Au total, le niveau d'emplois s'établira ainsi à 66 900 en 2013 et à 67 500 en 2014.

Démographie : les facteurs démographiques ne soutiendront pas autant le marché immobilier que par le passé

Dans l'ensemble, en 2013 et en 2014, les différents facteurs démographiques caractéristiques de la RMR seront un peu moins favorables au marché immobilier que par le passé. Du côté de la migration, un léger recul est prévu, conséquence de la faiblesse relative du marché de l'emploi. Il faut dire que la migration a grandement dynamisé le marché immobilier résidentiel au cours de la dernière décennie – les soldes migratoires atteignant des niveaux inégalés – en stimulant la demande d'habitations. Toutefois, malgré la baisse prévue, il est important de préciser que, d'un point de vue historique, le solde migratoire restera élevé.

Dans un contexte de plus long terme, la tendance au ralentissement de la formation des ménages se poursuivra. Caractéristique de la région, son évolution est négative pour les ménages les plus jeunes, alors que l'on note une croissance pour celle des ménages plus âgés (65 ans et plus). Cette tendance prendra évidemment une ampleur croissante au cours des années à venir et orientera de plus en plus la construction vers des produits plus spécifiques, tels les logements locatifs et les copropriétés.

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

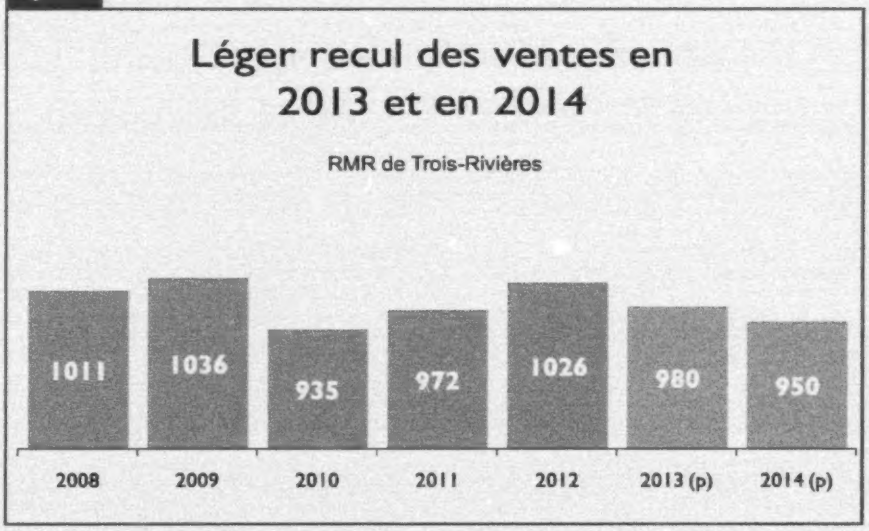
Marché de la revente : des conditions de marché moins tendues que par les années passées

Le contexte économique et démographique moins favorable modulera le marché de la revente dans la RMR en 2013 et en 2014 et fera baisser le nombre de ventes Centris®. En revanche, les taux d'intérêt, qui demeureront relativement bas, limiteront légèrement les reculs. Au total, 980 propriétés changeront de mains en 2013 (-4,5 %) et 950 en 2014 (-3,1 %).

Du côté de l'offre, la tendance à la hausse qui caractérise le stock de propriétés à vendre depuis plusieurs trimestres se poursuivra. Les niveaux élevés des stocks, combinés au ralentissement des ventes, permettront donc aux conditions de marché de s'assouplir davantage. Déjà, la progression des stocks au cours des deux dernières années avait permis au marché de se détendre. Ainsi, les conditions du marché, qui favorisaient alors les vendeurs, ont basculé dans la zone d'équilibre. Même si la détente se poursuivra, le marché évoluera toujours en territoire équilibré d'ici la fin de l'horizon de prévision, c'est-à-dire qu'aucun des acteurs – acheteur et vendeur – ne sera avantagé lors de la négociation.

Conséquence de cet assouplissement des conditions du marché, la pression à la hausse sur les prix s'atténuera. Les progressions de prix demeureront modérées : 1,2 % et 1,0 %, respectivement, en 2013 et en 2014. Ainsi, le prix moyen des propriétés résidentielles dans la région de Trois-Rivières s'établira à 156 660 $ en 2013 et à 158 225 $ en 2014. L'effet de ces conditions de marché moins tendues se fera aussi sentir sur les délais de vente, qui s'allongeront.

Figure 3



Source : FCIQ par Centris®
p : prévisions de la SCHL

Marché du neuf : une baisse de régime se fera sentir en 2013 et en 2014

Après une relative stabilité en 2012, la construction d'habitations ralentira en 2013 et en 2014 dans la RMR. Un ensemble de facteurs concourra à soutenir cette baisse de régime : des conditions économiques plus difficiles, un contexte démographique moins favorable dans son ensemble et, surtout, un choix toujours plus vaste de propriétés à vendre. De plus, on ne pourra plus compter sur le dynamisme qui a longtemps caractérisé la construction d'unités destinées à la location. En effet, véritable moteur du marché immobilier résidentiel dans la région de Trois-Rivières au cours des dix dernières années, les mises en chantier de logements locatifs formaient la moitié des mises en chantier dénombrées annuellement sur le territoire. Cette activité est désormais chose du passé. D'ailleurs, l'année 2012 témoigne de cette tendance baissière, la construction d'unités locatives traditionnelles ayant presque chuté de moitié.

Le marché de la construction pourra toutefois encore compter sur de bas taux d'intérêt. De plus, le vieillissement de la population (croissance des ménages âgés de 65 ans et plus) orientera et soutiendra de plus en plus le marché de l'habitation de la RMR. Ce contexte démographique commence d'ailleurs déjà à alimenter peu à peu une demande plus spécifique d'habitations, en particulier celle de copropriétés. Ces deux facteurs viendront limiter quelque peu le recul de l'activité.

On dénombrera 260 mises en chantier de maisons individuelles en 2013 (-15 %) et 250 en 2014 (-4 %). Du côté des maisons jumelées et en rangée, on enregistrera 175 mises en chantier en 2013 (-18 %), et autant en 2014. Quant aux logements locatifs, la tendance au ralentissement amorcée en 2012 se poursuivra. En réponse à la détente du marché locatif, la production de logements diminuera. Ainsi, 200mises en chantier de logements locatifs seront dénombrées en 2013 (-30 %) et 150 en 2014 (-33 %). Enfin, le dynamisme exceptionnel du segment des copropriétés se maintiendra en 2013, avant de s'estomper en 2014. Ainsi, les fondations de 200 logements en copropriété seront coulées en 2013, et leur nombre baissera à 150 en 2014.

Au total, 835 nouvelles habitations seront dénombrées en 2013 (-18 %) et 700 en 2014 (-16 %). Précisons toutefois que, malgré les baisses prévues, les niveaux d'activité demeureront, dans une perspective historique, relativement élevés dans la RMR, la moyenne annuelle des vingt dernières années tournant autour de 800 mises en chantier.

Marché locatif : les conditions du marché demeureront relativement stables

Les conditions du marché, qui se sont assouplies de façon importante au cours des dernières années dans la RMR, demeureront relativement stables en 2013 et en 2014. En raison de la remontée du taux d'inoccupation en 2012 (5,2 %), il est désormais beaucoup plus aisé pour les locataires de trouver un logement.

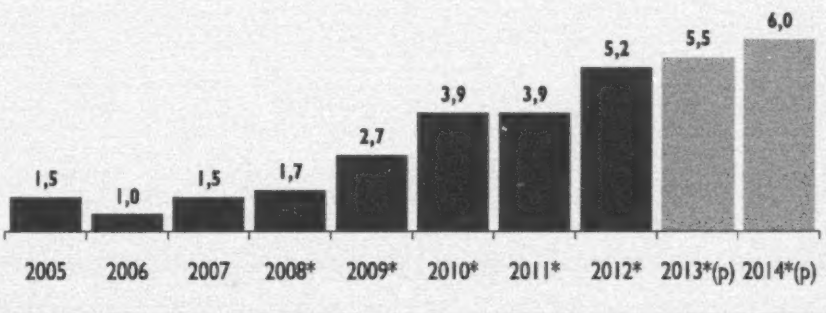
Sous l'effet d'un contexte économique et démographique moins favorable, la demande de logements locatifs diminuera quelque peu dans la région en 2013 et en 2014. Ainsi, les niveaux des soldes migratoires attendus, un peu moins élevés que par les années passées, combinés à la décroissance du nombre de jeunes ménages, feront baisser la demande de logements locatifs. On sait en effet que les nouveaux arrivants et les jeunes sont des acteurs importants sur le marché locatif et qu'ils y font monter la demande de logements.

Figure 4

Légère détente du marché locatif

Taux d'inoccupation (%) – Immeubles d'initiative privée de 3 appartements et plus

RMR de Trois-Rivières



Source et prévisions : SCHL

*Les logements locatifs destinés aux aînés ont été retirés de l'univers de l'enquête

En réponse à cette demande moins prononcée, la production de logements, qui a déjà amorcé une nette tendance à la baisse, ralentira davantage en 2013 et en 2014. En conséquence, l'offre moins abondante de nouveaux logements, combinée à une demande moins forte, entraînera une relative stabilité du marché. Le taux d'inoccupation s'établira ainsi à 5,5 % en 2013 et à 6,0 % en 2014. La situation du marché de la région contrastera donc avec celle qui le caractérisait il y a à peine quelques années, alors que le taux d'inoccupation était très bas. Ces conditions moins tendues atténueront la pression sur les hausses de loyers, qui seront modestes. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres atteindra ainsi 560 $ en 2013 et 565 $ en 2014.

Résumé des prévisions RMR de Trois-Rivières Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	345	335	305	260	-14,8	250	-3,8
Logements collectifs	1 346	779	716	575	-19,7	450	-21,7
Tous types de logement confondus	1 691	1 114	1 021	835	-18,2	700	-16,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	209 570	218 822	215 261	217 400	1,0	219 500	1,0
Marché de la revente[1]							
Ventes Centris®	933	991	1 026	980	-4,5	950	-3,1
Inscriptions en vigueur Centris®	518	679	727	740	1,8	765	3,4
Prix Centris® moyen ($)	151 053	156 468	154 803	156 660	1,2	158 225	1,0
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,9	3,9	5,2	5,5	_	6,0	_
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	533	547	550	560	_	565	_
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,25	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 5,75	-
Nombre annuel d'emplois	66 200	69 600	67 800	66 900	-1,3	67 500	0,9
Croissance de l'emploi (%)	-1,8	5,1	-2,6	-1,3	-	0,9	-
Taux de chômage (%)	9,1	8,7	7,9	8,0	-	8,0	-
Migration nette	984	912	922	860	-6,7	830	-3,5

[1] Source : Statistiques Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®, Prévisions SCHL (2010-2011)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

64301_2013_B01

17-04-13